

토지초과이득세법안 (윤종오의원 대표발의)

의안 번호	18174
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 8.

발 의 자 : 윤종오 · 전종덕 · 손 슬
정혜경 · 이광희 · 황운하
이주희 · 김종민 · 한창민
최혁진 의원(10인)

제안이유

국토교통부의 「2024년 토지소유 현황」에 따르면 상위 1% 세대가 전국 토지 가액의 27%를, 상위 10%는 67.1%를 차지하고 있고, 토지 소유 지니계수는 가액 기준 0.803, 면적 기준 0.914로 나타남. 극심한 토지 소유의 불평등은 집값 상승과 불로소득 확대로 이어져 사회적 불평등을 구조적으로 재생산하는 핵심 요인으로 작용하고 있음.

토지 가치 상승은 개인의 노력이나 투자보다는 공공정책 등 사회적 요인에 의해 좌우되지만 그에 따른 초과이익은 토지 소유자 개인에게 독점적으로 귀속되고 있음. 그럼에도 불구하고 현행 법과 제도에서는 이를 제대로 환수할 수 있는 장치가 없어, 부동산 투기가 만연하고 자산 불평등이 심화시키는 원인이 되고 있어 적극적인 대책이 필요함.

이에 우리 헌법의 토지공개념을 실현하기 위하여 도입되었다가 1998년 경제 사정 변동을 이유로 폐지되었던 토지초과이득세를 그동안의

관련 법률을 반영하여 재도입하여, 유희토지에 대한 정상지가 상승분을 초과하는 초과이득에 대해 과세하고 토지의 생산적인 이용을 촉진하여 자산 불평등을 해소하고자 함.

주요내용

- 가. 유희토지등에서 발생한 토지초과이득을 조세로 환수하여 조세부담의 형평과 토지의 효율적 이용을 기하는 것을 이 법의 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 토지초과이득세의 과세기간은 3년으로 하고, 그 과세기간은 과세기간이 개시되는 연도의 1월 1일부터 과세기간이 종료되는 연도의 12월 31일까지로 함(안 제6조).
- 다. 임대용 토지 중 지상에 건축물이 있는 경우로서 건축물부속토지 기준 내의 토지는 과세대상에서 제외하는 등 개인 및 법인이 보유한 유희토지의 범위를 정함(안 제8조, 제9조).
- 라. 주택을 소유하지 아니하는 1세대가 소유하는 1필지의 나지로서 대통령령으로 정하는 660제곱미터 이내의 토지는 토지초과이득세법 부과 대상에서 제외함(안 제8조제1항제14호).
- 마. 유희토지등을 정하기 위한 토지 및 건축물의 가액은 토지의 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 개별공시지가 등을 이용해 산정하고 건축물의 가액은 「지방세법」 제4조의 건축물의 시가표준액으로 함으로써 조세법률주의원칙에 충실하도록 함(안 제8조

제4항 및 제9조제6항).

바. 토지초과이득세가 과세된 토지의 지가가 다음 과세기간에 하락한 경우 그 다음 과세기간 과세표준 계산 시 직전기 지가하락분을 이월하여 공제함으로써 토지초과이득세 과세로 재산 원본이 침해되지 아니하도록 함(안 제11조).

사. 토지초과이득세의 과세표준을 계산할 때에는 해당 과세기간의 토지초과이득에서 1천5백만원을 공제하는 기본공제 제도를 도입함(안 제12조).

아. 토지초과이득세의 세율은 과세표준 3천만원 이하는 30%, 3천만원 초과는 50%를 적용함(안 제13조).

자. 개발사업이 시행되는 주변지역 등 지가가 급격하게 상승하거나 상승 우려가 있는 토지에 대해 예정과세된 금액은 그 예정결정기간을 포함하는 과세기간의 토지초과이득세에서 공제하고 만약 예정과세된 토지가 정기과세기간 종료일 현재 유희토지에 해당하지 아니하게 된 경우에는 예정과세액 전액을 환급함(안 제23조 및 제24조).

차. 토지초과이득세와 양도소득세의 이중부담을 조정하기 위하여 양도소득세에서 토지초과이득세를 공제하여 줌(안 제26조).

토지초과이득세법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 각종 개발사업 기타 사회경제적 요인으로 유희토지등의 지가가 상승함으로 인하여 그 소유자가 얻는 토지초과이득을 조세로 환수함으로써 조세부담의 형평과 지가의 안정 및 토지의 효율적 이용을 기하고 나아가 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “개발사업” 및 “개발부담금”이란 「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조제2호 및 제4호에 규정된 개발사업 및 개발부담금을 말한다.
2. “토지초과이득”이란 과세기간 종료일의 지가에서 그 과세기간 개시일의 지가를 차감한 금액에서 제11조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 금액을 공제한 금액을 말한다.
3. “정상지가상승분”이란 해당 과세기간 개시일의 지가에 제14조에 규정된 정상지가상승률을 적용하여 계산한 금액을 말한다.
4. “토지”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지를 말한다.

5. “유희토지등”이란 토지초과이득세의 과세대상이 되는 토지로서 제8조 또는 제9조에 해당하는 것을 말한다.
 6. “건축물”이란 「지방세법」 제104조제2호에 규정된 건축물을 말한다.
 7. “양도”란 「소득세법」 제88조제1호 및 「법인세법」 제55조의2 제1항에 규정된 양도를 말한다.
 8. “소유권 이전”이란 양도·상속·증여와 그 밖의 원인에 의하여 유상 또는 무상으로 토지의 소유권이 사실상 이전되는 것을 말한다.
 9. “취득”이란 매매, 교환, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 공유수면의 매립·간척 그 밖에 이와 유사한 원인에 의한 취득으로서 원시취득·승계취득과 유상·무상에 관계없이 모든 소유권의 사실상 취득을 말한다.
 10. “양도소득세”란 「소득세법」 제94조에 따른 양도소득에 대한 소득세를 말한다.
 11. “토지등 양도소득에 대한 법인세”란 「법인세법」 제55조의2에 따른 법인세를 말한다.
- 제3조(과세대상) ① 토지초과이득세는 유희토지등으로부터 발생한 토지초과이득에 대하여 부과한다.
- ② 유희토지등의 판정은 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 과세기간 종료일(과세기간 종료일 현재 제8조제3항에 따라

유휴토지등으로 보지 아니하는 기간 중에 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그 기간의 종료일) 현재의 사실상의 현황에 의한다. 다만, 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다.

③ 과세기간 종료일 현재 유휴토지등에 해당하는 토지로서 해당 과세기간중에 유휴토지등에 해당하지 아니하는 기간이 있는 경우에는 해당 기간의 토지초과이득에 대하여는 토지초과이득세를 부과하지 아니한다.

제4조(납세의무자) ① 유휴토지등으로부터 발생한 토지초과이득에 대하여는 그 소유자가 토지초과이득세를 납부할 의무를 진다. 이 경우 공유토지에 있어서는 각 지분권자가 그 지분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 해당하는 면적에 따라 계산한 토지초과이득세를 납부할 의무를 진다.

② 제1항에 따른 납세의무자는 개인 또는 법인(「국세기본법」 제13조제4항에 따른 법인으로 보는 단체를 포함한다. 이하 같다)으로 한다.

③ 제1항의 소유자는 공부상의 소유자로 한다. 다만, 사실상의 소유자가 따로 있는 때에는 그 사실상의 소유자로 한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제1항의 소유자로 본다.

1. 유휴토지등에 관하여 국가·지방자치단체(「지방자치법」 제176

조에 따른 지방자치단체조합을 포함한다. 이하 같다) 그 밖에 대통령령으로 정하는 자와 연부로 매매계약을 체결하고 그 토지의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에는 그 매수계약자

2. 유휴토지등의 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자

⑤ 과세기간중에 유휴토지등의 소유권이 이전(양도를 제외한다)된 경우에는 해당 유휴토지등에 대한 토지초과이득세의 납부의무를 그 소유권 이전 후의 소유자가 승계한다.

제5조(비과세·감면) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로부터 발생한 토지초과이득에 대하여는 토지초과이득세를 부과하지 아니한다. 다만, 제3호의 토지에 있어서는 그 부과 개시시점에서 부과 종료시점까지의 것에 한한다.

1. 국가·지방자치단체 및 외국정부가 소유하는 토지(제4조제4항제1호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 토지를 제외한다)

2. 대통령령으로 정하는 도로·철도·항만·하천·제방·구거·유지·사적지 및 묘지

3. 개발부담금이 부과되는 토지

4. 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제10조에 따라 한국토지주택공사 토지은행사업으로 비축한 비축대상토지

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로부터 발생한 토지초과이득에 대하여는 토지초과이득세의 100분의 50에 상당하는 세액

을 감면한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항제3호부터 제5호까지의 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 및 특별법에 따라 설립된 공기업으로서 토지개발 또는 주택공급에 관한 업무를 수행하는 자 중 대통령령으로 정하는 자의 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

③ 제2항에 따른 감면을 받고자 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관세무서장에게 그 감면신청을 하여야 한다.

제6조(과세기간) 토지초과이득세는 그 과세기간을 3년으로 하여 과세기간이 개시되는 연도의 1월 1일부터 과세기간이 종료되는 연도의 12월 31일까지의 토지초과이득에 대하여 이를 부과한다.

제7조(납세지) ① 토지초과이득세는 토지의 필지마다 해당 토지의 소재지를 관할하는 세무서장에게 납부하여야 한다.

② 과세기간 종료일 후에 유희토지등의 소유권이 이전된 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지소유자의 주소지나 본점 또는 주사무소의 소재지를 관할하는 세무서장이 해당 과세기간의 토지초과이득세를 조사·결정할 수 있다.

제2장 유휴토지등의 범위

제8조(개인소유토지중 유휴토지등의 범위) ① 개인이 소유하는 토지로서 토지초과이득세의 과세대상이 되는 유휴토지등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지로 한다.

1. 공장용 건축물의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 공장입지 기준면적을 초과하는 토지
2. 교육·훈련 등을 위한 연수원용 토지로서 대통령령으로 정하는 기준면적을 초과하는 토지
3. 주거용 건축물로서 상시주거용으로 사용하지 아니하고 휴양, 피서, 위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 이 호에서 “별장”이라 한다)의 부속토지. 다만, 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 소재하고 대통령령으로 정하는 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택의 부속토지는 제외하며, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.
4. 제1호부터 제3호까지 규정된 토지 외에 건축물이 정착되어 있는 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지(「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지를 제외한다)

- 가. 건축물의 면적 등을 참작하여 대통령령으로 정하는 기준면적을 초과하는 토지
 - 나. 건축물부속토지의 가액에 대한 건축물의 가액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하는 토지
 - 다. 대통령령으로 정하는 무허가건축물의 부속토지
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전·답 및 과수원(이하 “농지”라 한다)
- 가. 「농지법」을 위반하여 취득한 농지 또는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유자가 농지 소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지. 다만, 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
 - 나. 특별시, 광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 및 시지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 농지. 다만, 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 편입된 날부

터 대통령령으로 정하는 기간이 경과하지 아니한 농지는 제외한다.

6. 목장용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 토지의 소유자, 소재지, 이용 상황, 보유기간 및 면적 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.

가. 축산업을 경영하는 자가 소유하는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시지역의 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)에 있는 것(도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 경우는 제외한다).

나. 축산업을 경영하지 아니하는 자가 소유하는 토지

7. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 제외한 임야

가. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 산림유전자원보호림, 보안림, 채종림, 시험림, 그 밖에 공익을 위하여 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령으로 정하는 것

나. 대통령령으로 정하는 바에 따라 임야 소재지에 거주하는 자가 소유한 임야

다. 토지의 소유자, 소재지, 이용 상황, 보유기간 및 면적 등을 고

려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령으로 정하는 것

8. 운동장·경기장 등 체육시설용 토지로서 그 면적 및 시설 등을 참작하여 대통령령으로 정하는 기준을 벗어나는 토지

9. 주차장용 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 「주차장법」에 따른 부설주차장(주택의 부설주차장을 제외한다. 이하 이 목에서 같다)으로서 같은 법에 따른 부설주차장 설치기준면적을 초과하는 토지

나. 자가의 주차장용 토지. 다만, 대통령령으로 정하는 토지를 제외한다.

다. 주차장운영업을 영위하는 자가 소유하고, 「주차장법」에 따른 노외주차장으로 사용하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하는 토지

라. 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따라 여객자동차운송사업 또는 화물자동차 운송사업의 면허·등록 또는 자동차대여사업의 등록을 받은 자가 그 면허·등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지로서 대통령령으로 정하는 기준면적을 초과하는 토지

마. 라목에 따른 사업자 이외의 자로서 업무용자동차(승용자동차·이륜자동차 및 종업원의 통근용 승합자동차를 제외한다)를

필수적으로 보유하여야 하는 사업에 제공되는 업무용자동차의 주차장용 토지 중 대통령령으로 정한 기준을 초과하는 토지

10. 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하는 염전·광천지

11. 광업권 설정일부터 3년간 생산실적이 없거나 대통령령으로 정하는 광구의 기준면적을 초과하는 광업용 토지

12. 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하거나 대통령령으로 정하는 기준면적을 초과하는 골프장용 토지

13. 임대해 쓰고 있는 토지(대통령령으로 정하는 토지를 제외한다). 다만, 건축물이 정착되어 있는 토지로서 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 토지를 제외한다.

14. 그 밖의 용도의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 대통령령으로 정하는 나지·하치장·골재채취장·예비군훈련장용 토지 그 밖에 이에 준하는 토지. 다만, 주택을 소유하지 아니하는 1세대(「소득세법」 제88조제6호에 따른 1세대를 말한다)가 소유하는 1필지의 나지로서 대통령령으로 정하는 660제곱미터 이내의 토지를 제외한다.

나. 가목 외의 대통령령으로 정하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달

하는 토지

② 제1항제1호부터 제4호까지 및 제13호 단서의 규정은 과세기간 종료일 현재 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물이 건축되어 있는 경우에 한정하여 이를 적용한다.

③ 토지의 취득 후 법령의 규정으로 인한 사용의 금지, 지상건축물의 소실·도괴 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 유희토지등에 해당하게 된 토지에 대하여는 제1항의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기간 이를 유희토지등으로 보지 아니한다.

④ 제1항의 토지 및 건축물의 가액은 다음 각 호의 가액에 의한다.

1. 토지의 가액: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가(이하 “개별공시지가”라 한다). 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 소관세무서장이 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 산정한 금액으로 하고, 제1항제4호나목에 규정된 토지의 가액은 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액으로 한다.

2. 건축물의 가액: 「지방세법」 제4조에 따른 건축물의 시가표준액

⑤ 제1항부터 제3항까지 외에 유희토지등의 판정기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용함에 있어서 「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농복합형태의 시의 읍·면지역은 시지역으로 보지 아니한다.

제9조(법인소유토지중 유휴토지등의 범위) ① 법인이 소유하는 토지로써 토지초과이득세의 과세대상이 되는 유휴토지등은 그 법인의 고유업무에 정당한 사유없이 직접 사용하지 아니하는 토지로 한다.

② 제1항에서 “법인의 고유업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법령에서 업무를 정한 경우에는 그 법령에 규정된 업무
2. 행정관청으로부터 허가·인가등을 받은 경우에는 그 허가·인가등을 받은 업무
3. 법인등기부상 목적사업으로 정하여진 업무

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 제1항에 따른 법인의 고유업무에 직접 사용하지 아니하는 토지로 본다.

1. 제8조제1항제1호·제2호·제3호·제6호 및 제8호부터 제13호까지에 해당하는 토지
2. 제8조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 토지외에 건축물이 정착되어 있는 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지(「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지를 제외한다)
 - 가. 건축물의 면적등을 참작하여 대통령령으로 정하는 기준면적을 초과하는 토지
 - 나. 건축물부속토지의 가액에 대한 건축물의 가액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하는 토지

다. 대통령령으로 정하는 무허가건축물의 부속토지

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지

가. 농업을 주업으로 하지 아니하거나 농지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하는 농지. 다만, 대통령령으로 정하는 농지를 제외한다.

나. 특별시, 광역시(광역시에 있는 군 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다), 특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 및 시 지역(「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농복합 형태의 시의 읍·면 지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시 지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 농지. 다만, 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 농지는 제외한다.

4. 임야. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.

가. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림·시험림, 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한

임야로서 대통령령으로 정하는 것

나. 임업을 주된 사업으로 하는 법인이나 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 독립법인 법인이 소유하는 임야로서 대통령령으로 정하는 것

다. 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령으로 정하는 것

5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 목장용지. 다만, 토지의 소유자·소재지·이용상황·보유기간 및 면적 등을 고려하여 법인의 업무와 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.

가. 축산업을 주된 사업으로 하는 법인이 소유하는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도 및 시 지역의 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)에 있는 목장용지(도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 경우는 제외한다)

나. 축산업을 주된 사업으로 하지 아니하는 법인이 소유하는 목장용지

6. 주차장업 또는 골프장업을 주업으로 하지 아니하는 자가 소유하는 주차장업용 토지 또는 골프장용 토지

7. 그 밖의 용도의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 대통령령으로 정하는 나지·하치장·골재채취장·예비군훈련장용 토지 그 밖에 이에 준하는 토지

나. 가목 외의 대통령령으로 정하는 토지로서 토지의 가액에 대한 1년간의 수입금액의 비율이 대통령령으로 정하는 비율에 미달하는 토지

8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지에 규정된 토지와 유사한 토지로서 법인의 업무와 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지

④ 대통령령으로 정하는 종교사업·자선사업·학술사업 그 밖의 공익사업이나 공공사업의 고유목적을 위하여 직접 사용하는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지는 제3항의 규정에도 불구하고 유희토지 등으로 보지 아니한다.

⑤ 대통령령으로 정하는 비영리법인(제4항의 규정에 해당하는 사업을 영위하는 자를 제외한다)이 소유하는 토지에 대한 유희토지등의 판정기준은 제3항의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

⑥ 제8조제2항부터 제6항까지의 규정은 법인이 소유하는 토지에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 제8조제3항중 “제1항은” “제9조제3항”으로, 같은 조 제4항제1호 단서 중 “제1항제4호나목”은 “제9조제3항

제2호 나목”으로 본다.

제3장 과세표준과 세액

제10조(세액의 계산) 토지초과이득세는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 규정에 따라 계산한다.

1. 제11조에 따른 과세표준에 제13조에 따른 세율을 적용하여 산출 세액을 계산한다.
2. 제1호에 따라 계산한 산출세액에서 제16조제3항에 따른 세액을 공제하여 결정세액을 계산한다.
3. 제2호에 따라 계산한 결정세액에 제20조에 따른한 가산세를 가산하여 총결정세액을 계산한다.

제11조(과세표준) ① 토지초과이득세의 과세표준은 필지별로 계산하며, 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 과세기간 종료일의 개별공시지가에서 그 과세기간 개시일의 개별공시지가를 차감한 금액(이하 “지가상승액”이라 한다)에서 다음 각 호의 금액을 공제하여 해당 과세기간의 토지초과이득을 계산하고 그 토지초과이득에서 다시 제12조에 따른 기본공제를 한 금액으로 한다.

1. 해당 과세기간의 정상지가상승분
2. 유희토지등에 대한 대통령령으로 정하는 개량비와 자본적 지출액
(이하 “개량비등”이라 한다)

3. 전전기의 과세기간에 토지초과이득세가 부과된 토지의 직전기 과세기간 종료일의 개별공시지가가 그 과세기간 개시일의 개별공시지가보다 하락한 경우에는 직전기 과세기간 개시일의 개별공시지가에서 그 과세기간 종료일의 개별공시지가를 차감한 금액. 다만, 해당 과세기간 종료일 현재 전전기 과세기간의 토지초과이득세의 납세의무자가 계속하여 해당 토지를 소유하는 경우에 한한다.

② 제1항에 따른 과세기간 종료일의 개별공시지가는 과세기간 종료일이 속하는 연도의 다음 연도의 1월 1일의 개별공시지가에 의한다.

③ 과세기간 종료일 현재 토지초과이득세의 과세대상이 되는 유휴토지등으로서 해당 과세기간중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 해당 기간의 토지초과이득을 해당 과세기간의 토지초과이득에서 차감한다.

1. 제3조제3항에 따라 유휴토지등에 해당하지 아니하는 기간
2. 제5조제1항에 따라 토지초과이득세를 부과하지 아니하는 기간
3. 제26조제2항에 따라 토지초과이득세를 부과하지 아니하는 기간

④ 제1항제2호에 따른 개량비등은 해당 과세기간중에 확정된 금액으로 하되, 「소득세법」 제39조를 준용한다.

제12조(기본공제) ① 제11조에 따라 토지초과이득세의 과세표준을 계산할 때에는 해당 과세기간의 토지초과이득에서 1천5백만원을 공제한다.

② 제1항에 따른 공제를 “기본공제”라 한다.

제13조(세율) 토지초과이득세는 해당 과세기간의 과세표준에 다음의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

과세표준	세율
3천만원 이하	과세표준의 100분의 30
3천만원 초과	900만원 + 3천만원을 초과하는 금액의 100분의 50

제4장 정상지가상승률의 고시와 부과·징수등

제14조(정상지가상승률의 고시) ① 토지초과이득의 산정기초가 되는 지가상승률(이하 “정상지가상승률”이라 한다)은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사하여 공표하는 대통령령으로 정하는 전국평균지가변동률과 금융기관의 정기예금금리를 참작하여 대통령령으로 정하는 이자율 중 높은 율로 한다.

② 정상지가상승률은 제1항에 따른 비율의 100분의 30의 범위에서 대통령령으로 이를 조정할 수 있다.

③ 국세청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정상지가상승률을 고시하여야 한다.

제15조(신고·납부 안내) 토지초과이득세의 원활한 신고·납부를 위하여 세무서장은 토지초과이득세가 부과될 유희토지등을 조사하여 대

통령령으로 정하는 바에 따라 유휴토지등의 소유자에게 토지초과이득세의 신고·납부 절차 등을 안내하여야 한다.

제16조(과세표준의 신고·납부와 세액공제) ① 유휴토지등의 소유자는 과세기간 종료일이 속한 연도의 다음 연도 10월 1일부터 10월 31일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지초과이득세의 과세표준 및 세액을 소관세무서장에게 신고하여야 한다.

② 유휴토지등의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 신고(이하 “과세표준신고”라 한다)와 함께 그 세액을 소관세무서장에게 납부하여야 한다. 다만, 제21조에 따른 분납 또는 제22조에 따른 물납의 허가를 받은 경우에는 해당 금액을 공제한 금액을 납부할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 과세표준신고와 함께 세액을 납부하는 때에는 그 납부할 세액의 100분의 10을 공제한다.

제17조(과세표준 및 세액의 결정) ① 소관세무서장은 제16조제1항에 따라 유휴토지등의 소유자가 신고한 과세표준과 세액이 정당한 때에는 그 신고에 의하여 과세표준과 세액을 결정한다.

② 유휴토지등의 소유자가 과세표준신고를 하지 아니하거나 그 신고한 과세표준과 세액에 탈루 또는 오류가 있는 때에는 소관세무서장은 그 과세표준과 세액을 결정하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 유휴토지등의 소유자에게 이를 통지하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 과세표준 및 세액의 결정은 과세기간 중

료일이 속하는 연도의 다음연도 11월 30일까지 하여야 한다.

제18조(수시부과) 소관세무서장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 유희토지등의 소유자에 대하여 제15조부터 제17조까지의 규정에 따른 절차에 의할 경우에 그 토지초과이득세를 징수할 수 없다고 인정되는 때에는 제15조부터 제17조까지의 규정에 따른 절차에 의하지 아니하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 수시로 과세표준과 세액을 결정할 수 있다. 다만, 그 과세기간이 종료한 경우에 한한다.

1. 대통령령으로 정하는 금액 이상의 담보물권이 설정된 유희토지등의 소유자로서 대통령령으로 정하는 금액 이상의 세액이 고지될 것으로 예상되는 자
2. 주소·거소 또는 사업장의 이동이 빈번한 자
3. 제1호 및 제2호에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하는 사유가 있는 자

제19조(과세표준과 세액의 경정) 소관세무서장은 제17조에 따라 과세표준과 세액을 결정한 후에 그 결정내용에 탈루 또는 오류가 있는 것을 발견한 때에는 즉시 그 과세표준과 세액을 조사하여 경정하여야 한다.

제20조(가산세) 제25조에 따라 명세서가 제출되지 아니한 토지에 대하여 토지초과이득세를 부과하는 때에는 그 납부세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 납부세액에 가산한다.

제21조(분납) ① 세무서장은 토지초과이득세의 납부세액이 1천만원을

초과하는 때에는 그 초과액에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세의무자의 신청을 받아 그 분납을 허가할 수 있다. 이 경우 납세의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 담보를 제공하여야 한다.

② 제1항에 따른 분납의 기간은 세액결정일부터 3년 이내로 한다.

③ 분납허가를 할 경우 그 취소와 분납에 대한 이자세액에 관하여는 「상속세 및 증여세법」 제71조제4항·제5항 및 제72조를 준용한다. 이 경우 “연부연납”은 “분납”으로 본다.

제22조(물납 및 매각의뢰등) ① 세무서장은 토지초과이득세의 납부세액이 1천만원을 초과하고 유희토지등의 소유자가 토지초과이득세를 금전으로 납부하기가 곤란하다고 인정하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 토지초과이득세가 부과되는 해당 토지에 의한 토지초과이득세의 물납을 허가할 수 있다.

② 제1항에 따라 물납을 신청한 자가 그 허가를 받지 못한 때에는 정부에 대하여 해당 과세대상토지의 매각의뢰를 청구할 수 있다. 이 경우 해당 과세대상토지의 일부만을 매각의뢰할 수 없다.

③ 정부는 제2항에 따른 매각의뢰가 있는 때에는 대통령령으로 정하는 자에게 매각을 의뢰하여야 한다. 이 경우 정부는 해당 토지를 스스로 매수하거나 대통령령으로 정하는 자를 지정하여 매수하게 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 토지소유자가 매각을 의뢰한 토지에 대하여 부과

된 토지초과이득세에 대하여는 그 매각의뢰일부터 1년간은 「국세기본법」 제47조의4를 적용하지 아니한다.

⑤ 제3항에 따라 해당 과세대상토지의 매각의뢰를 받은 자가 이를 매각하거나 정부등이 이를 매수한 경우 매각 또는 매수대금을 다음 각 호의 금액에 충당하고 그 나머지 금액을 납세의무자에게 지급하여야 한다.

1. 대통령령으로 정하는 매각비용 또는 매수비용
2. 해당 토지에 대하여 부과된 토지초과이득세(납부지연가산세를 포함한다)

⑥ 물납의 절차 및 허가기준과 물납에 충당할 토지의 수납가격과 그 정산, 매각의뢰 및 매각절차와 매수가격등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5장 예정결정기간에 대한 토지초과이득세

제23조(예정결정기간에 대한 과세) ① 개발사업이 시행되는 주변지역 등 지가가 급격하게 상승하거나 상승할 우려가 있는 토지로서 국세청장이 대통령령으로 정하는 위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역 안에 있는 유휴토지등에 있어서 과세기간중 최초의 1년간 또는 그 다음 1년간(이하 “예정결정기간”이라 한다)의 지가상승액이 해당 예정결정기간의 정상지가상승분의 100분의 150에 해당하는 금액과 개

량비등의 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 금액에 대하여 토지초과이득세를 부과한다.

② 국세청장은 제1항에 따른 지역을 지정하는 때에는 해당 예정결정기간 종료전에 이를 고시하여야 한다.

③ 제1항에 따른 예정결정기간에 대한 토지초과이득세의 과세에 있어서의 과세표준과 세액, 정상지가상승률의 고시, 신고·납부·결정·징수 등에 관하여는 과세기간에 대한 토지초과이득세에 관한 규정을 준용한다.

제24조(예정결정기간 납부세액의 공제) ① 예정결정기간에 대한 납부세액은 그 예정결정기간이 포함된 과세기간에 대한 세액에서 이를 공제한다. 다만, 예정결정기간에 대한 납부세액이 해당 과세기간에 대한 세액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 예정결정기간의 납부자에게 이를 환급한다.

② 제1항을 적용함에 있어서 예정결정기간에 대한 토지초과이득세를 납부한 자가 그 예정결정기간이 포함된 과세기간에 대한 토지초과이득세의 결정일 전에 과세대상토지를 양도함으로써 제26조에 따라 예정결정기간에 대한 토지초과이득세액을 양도소득세 또는 토지등 양도소득에 대한 법인세에서 공제받는 경우에는 그 공제세액을 차감한 금액을 환급한다.

제6장 보칙

제25조(보유토지명세서등의 제출) 법인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 보유토지를 유휴토지등과 그 밖의 토지로 구분한 명세서를 작성하여 소관세무서장에게 제출하여야 한다.

제26조(양도소득세등의 납부세액에서 공제되는 토지초과이득세) ① 토지초과이득세가 부과된 유휴토지등을 양도함으로써 발생한 소득에 대한 양도소득세 또는 토지등 양도소득에 대한 법인세의 계산에 있어서 제17조 및 제23조에 따라 결정된 토지초과이득세는 그 세액에 대하여 다음 각 호의 율을 적용하여 계산한 금액을 해당 양도소득세 또는 토지등 양도소득에 대한 법인세에서 공제한다. 다만, 그 공제세액이 양도소득세 또는 토지등 양도소득에 대한 법인세의 납부세액을 초과하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 토지초과이득세의 결정일부터 3년 이내에 유휴토지등을 양도하는 경우: 100분의 100

2. 토지초과이득세의 결정일부터 3년 후 6년 이내에 유휴토지등을 양도하는 경우: 100분의 60

② 과세기간 중 또는 과세기간 종료 후 토지초과이득세의 결정 전에 유휴토지등을 양도한 경우에는 양도자가 소유한 기간의 토지초과이득에 대하여는 토지초과이득세를 부과하지 아니한다.

③ 제2항을 적용함에 있어서 토지초과이득세의 결정일은 제17조제3항에 규정된 토지초과이득세의 결정기한으로 한다.

④ 토지초과이득세가 부과된 유휴토지등을 양도함으로써 발생한 소

득에 대하여 유휴토지등의 소유자가 제17조에 따라 결정된 토지초과이득세를 「소득세법」 제105조 또는 제110조에 따른 과세표준신고를 함에 있어서 양도소득세의 필요경비에 산입하거나, 「법인세법」 제55조의2, 제62조의2에 따른 과세표준신고를 함에 있어서 토지등 양도소득에 대한 법인세의 양도차익에서 공제한 때에는 제1항을 적용하지 아니하고 그 토지초과이득세 전액을 해당 양도소득세의 필요경비에 산입하거나 토지등 양도소득에 대한 법인세의 양도차익에서 공제한다.

⑤ 제23조에 따라 예정결정기간에 대한 토지초과이득세가 부과된 유휴토지등을 해당 예정결정기간이 포함된 과세기간에 대한 토지초과이득세의 결정 후에 양도한 경우에는 같은 조에 따라 결정된 토지초과이득세에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제27조(납세관리인) ① 토지초과이득세의 납세의무 있는 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지초과이득세에 관한 신고·납부등에 관한 사항을 처리하는 납세관리인을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관세무서장에게 신고하여야 한다.

1. 납세의무를 이행하지 아니하고 출국하고자 할 때
2. 일정한 장소에 거주하지 아니할 때

② 제1항의 납세관리인은 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자이어야 한다.

제28조(질문·조사) 토지초과이득세에 관한 사무에 종사하는 공무원은

그 직무수행상 필요한 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 질문하거나 해당 장부·서류 기타 물건을 조사하거나 그 제출을 요구할 수 있다.

1. 납세의무자 또는 납세의무가 있다고 인정되는 자
2. 제27조에 따른 납세관리인
3. 제1호에 해당하는 자와 거래가 있다고 인정되는 자

제29조(관계기관의 협조의무) ① 특별시장·광역시장 및 도지사는 재산세의 과세대상이 되는 토지에 관한 자료를 대통령령으로 정하는 바에 의하여 매년 국세청장에게 통보하여야 한다.

② 개발사업에 관하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 개발사업 착수시점이 되는 인가등을 한 자는 그 인가등을 한 날부터 10일 이내에 그 사실을 국세청장에게 통보하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 개발부담금을 부과한 경우에는 대상사업·납부의무자·부과금액·사업기간 및 부과일 등에 관한 사항을 부과일부터 10일 이내에 국세청장에게 통보하여야 한다.

④ 세무공무원이 토지초과이득세의 부과·징수와 관련하여 토지초과이득세 과세대상토지의 매각, 등록 그 밖에 토지의 현황에 대한 관계서류의 열람 또는 등사를 요구하는 경우 관계기관은 이에 응하여야 한다.

이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.